세운재정비촉진지구 3-1,4,5 구역 도시환경정비사업 추진
적법성 여부 및 주민 권리침해에 대한 주민감사 청구

청구인 대표자 및 청구 서명인은 다음의 각 사항에 대한 중구청의 행정 적법성 및 주민권리 침해에 대한 감사를 청구하며 다음과 같이 이유를 밝힙니다.

1. 감사대상 기관(1 개 기관)

서울특별시 중구

2. 감사청구 제목

세운재정비촉진지구 3-1,4,5 구역 도시환경정비사업 추진의 적법성 및 주민 권리침해 요소에 대한 주민감사 청구

3. 감사청구 내용

1) 사전협의체 운영 절차 미이행

정비사업 과정에서 강제명도, 강제철거 등 사회적 갈등을 예방하기 위하여, 서울시는「서울시 정비사업 강제철거 예방 종합대책('16.9.29.)」및「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제 42 조의 5('17.1.5. 신설)」및「협의체 구성 및 운영기준(서울시 고시 제 2017-2, '17.1.5.)에 따라 구청장으로 하여금 현금청산자 또는 세입자와 사업시행자 간 분쟁 조정을 위한 협의체를 구성, 운영하도록 하고 있음.

이에 중구는 세운재정비촉진지구 내 3-1, 3-4, 5 구역에 대한 협의체 구성을 계획한 바(도심재생과-2105) 있으며, 관리처분인가 이전까지 사전협의체를 3 회 이상 운영하고 관리처분인가 시 사전협의체 의견을 확인하겠다고 밝히고 있음.

그러나 중구는 해당 구역에서 사전협의체를 운영하지 않고 관리처분인가(2018.10.26.) 처분을 강행하여, 400 여 곳의 사업장이 영업을 중단하고 이 중 10%는 폐업을 결정하였고 그 외 상인 역시 해당 구역에서 장시간에 걸쳐 구축된 산업생태계에서의 이탈, 이주까지의 시간적 여유 부족 등의 이유로 영업 및 대체부지 확보에 어려움을 겪는 것으로 알려짐.

중구청은 해당 정비사업의 절차적 요건을 충족하지 않았고, 그로 인한 사회적 갈등을 유발, 방기한 책임이 있음. 이에 협의체 운영 절차 미이행에 대하여 관계 부서 및 공무원에 대한 철저한 감사와 처분이 이루어져야 할 것임.

2) 동절기 및 야간철거 강행

「도시및주거환경정비법」제 81 조 제 4 항 1 호는 일출 전과 일몰 후의 건축물 철거를 제한할 수 있도록 규정하고 있고, 이에 더하여 서울시는 동법 제 81 조 제 4 항 4 호 및「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」제 68

조 제 3 항을 통해 동절기(12 월 1 일부터 다음 해 2 월 말일) 간 건축물의 철거를 제한할 수 있도록 규정하고 있음.

그러나 시행사 측은 2018 년 12 월 1 일 이후 동절기 기간임에도 건축물 철거를 진행하고 있을 뿐 아니라 법령 상 철거 제한 사유인 일몰 후 철거 역시 강행하여 해당 구역 및 인근 주민의 생활환경에 막대한 피해를 주고 있음.

야간 철거 금지는 정비사업 중 강제철거에 따른 인권침해를 예방하기 위하여 법제화한 것은 물론, 서울시는 이에 더하여 동절기 강제철거를 금지하는 것을 조례로 법제화하고 있으나 시행사는 이러한 입법취지를 무시하고 있으며 중구청은 이를 방관하고 있는 바, 동절기 및 야간철거 강행 과정의 직무 상 문제점 및 그 과정에서 발생한 주민의 인권, 노동권 침해 요소를 조사하여야 할 것임.

3) 관리처분인가 전 선이주 압박 및 예비철거

「도시및주거환경정비법」제 81 조 제 2 항에 따라 건축물의 철거는 관리처분인가를 받은 후 진행하여야 함. 세운 3-1,4,5 구역의 관리처분인가는 2018 년 10 월 26 일 인가되었으나 이미 2018 년 9 월 20 일부터 철거를 시작하였음. 또한 관리처분인가 이전부터 세입자들에게 이주를 종용했다는 정황이 나타남.

관리처분인가 전 선이주를 종용하고 예비철거를 진행하는 것은 아직 남아있는 주민 및 인접 정비구역 주민들에게 공사로 인한 피해 유발, 이주 압박으로 작용하는 것으로 이는 1), 2)에서 상기한 사항과 더불어 사업시행인가 취소 및 공사 중지의 사유가 될 수 있음.

4) 역사문화보존을 위한 조치 부재

정비사업 대상지는 사대문 안 옛 도시조직이 현재까지 남아있으며 근현대 도심 특화산업의 중심지 역할을 담당해온 지역으로, 서울시는「역사도심기본계획(2015)」에서 해당 지역을 '세운상가 주변지역'으로 별도 구성하여 보존 필요성 및 관리계획을 밝히고 있음.

또한 청계천을지로보존연대가 조사한 바에 따르면 세운 3-1,4,5 구역을 포함한 대상지 일대는 전기종(입정동 135 번지) 등 독립운동가의 가옥이 산재한 곳임에도 이에 대한 조사, 발굴이 이루어지지 않아 근대 역사기록이 사라질 위기에 처해있음.

더불어, 해당 지역은 공평동 등 기존에 진행되었던 사대문 안 정비사업과 마찬가지로 굴착작업 시 조선시대 유적이 대거 발굴될 가능성이 높은 곳임에도 이에 대한 어떠한 조사와 감시도 없이 철거가 진행되고 있음.

서울시 및 중구청은 역사도심기본계획에서 밝히고 있는 세운상가 일대 지역의 역사문화 보존 계획을 스스로 기만하고 있으며, 시행사는 아무런 제재 조치 없이 조선시대부터 오늘날까지의 역사가 집적된 지역을 무분별하게 철거하고 있는 바 이에 대한 감사가 필요함.

5) 석면 관리 미흡, 도로폐쇄 등으로 인한 건강권, 노동권 등 권리 침해

「도시및주거환경정비법」제 29 조 제 9 항 및「석면안전관리법」제 27 조~제 31 조에 따라 구청장 및 발주자는 석면 해체 시 해체 사실 및 석면의 비산 정도를 공개하고 석면으로 인한 주민의 건강과 환경에 미칠 피해를 최소화하기 위하여 노력하여야 함. 특히 해당 구역은 석면으로 인한 피해우려가 높은 슬레이트 지붕이 밀집된 지역임.

중구청은 석면 제거 일정 및 비산 수치 측정치를 홈페이지에 공개하고 있으나, 이 사실을 해당 구역 및 구역과 바로 인접한 곳의 주민들에게 적극적으로 고지하지 않았으며 오히려 감시가 어려운 일몰 후 철거를 묵인하여 주민들이 석면 노출에 대한 심각한 위협을 느끼고 있음.

또한 시행사는 해당 지역의 주도로(산림동 253-1 도)를 일방적으로 폐쇄함. 해당 도로는 현재에도 소방도로로 활용되고 있을 뿐 아니라 여전히 영업 중인 3-6,7,9,10 구역 주민들의 주 이동로로서 도로폐쇄로 인하여 주민들의 안전과 노동·생활환경에 막대한 피해를 유발하고 있음.

특히 도로 폐쇄로 인하여 주민들이 민원을 제기한 바 있으며, 중구청은 해당 도로가 소방도로임을 인정하였음에도 도로 폐쇄 조치를 취소하지 않고 있는 바 이에 대한 감사가 필요함.

6) 관계부서 간 협의 미이행

7) 상업지역 내 주거비율 상향 과정의 특혜 의혹